



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ARHITECT-ȘEF

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URABNE

Calea Motoilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



Primar,

EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **Bercan Ramona Cristina** cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. înregistrată sub nr. **638961/2019**, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr.233/2016, se emite următorul:

Nr. 97 AVIZ din 8 Ph. 2020

pentru: **P.U.Z dezvoltare zonă cu funcțiuni mixte- Bdv. Muncii nr. 191-195**
generat de imobilul cu nr. cad. 326873;

Inițiator: Bercan Ramona Cristina;

Proiectant: S.C. BOGART CONSTRUCT S.R.L

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Mirela Petrina;

Amplasare, delimitare, suprafață zona reglementată în P.U.Z.: teren în suprafață de 5648mp situat pe frontul nordic al Bvd. Muncii, la nr.191-195. Teritoriul de studiat cuprinde zona de reglementat și vecinătățile adiacente, cuprinse în U.T.R. UM3/PUZ.

Prevederi P.U.G- R.L.U aprobate anterior :

U.T.R. UM3/PUZ - Zonă de urbanizare - zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic;

- *funcțiune predominantă:* zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul principalelor artere de circulație ale municipiului;

- *regim de construire:* deschis;

- *înălțimea maximă admisă:* clădirile se vor înscrie într-o înălțime maximă la cornișă de 24 m, măsurată de la nivelul trotuarului. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii: (a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 24 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 28 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+6+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m. (b) pentru parcelele de colț, pentru funcțiuni ce exclud locuirea, se poate admite o înălțime maximă la atic ce nu va depăși 35 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+8. (c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, cu condiția respectării celelalte prevederi ale prezentului Regulament;

- *indici urbanistici:* pentru parcelele comune: P.O.T maxim = 40% Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului). Pentru parcelele comune: C.U.T maxim = 2,0;

- *retragerea minimă față de aliniament:* clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). Retragerea de la aliniament va fi de minimum 6 m și va fi stabilită prin P.U.Z de urbanizare a terenurilor. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 35 m, cu excepția garajelor colective, pentru care adâncimea va fi de 45 m și a ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea spațiilor verzi interioare cvartalelor;

- *retragere minime față de limitele laterale:* clădirile se vor retrage în mod obligatoriu față de limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea acestora, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,5 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

- *retragere minime față de limitele posterioare:* retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 9 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBAŢE

Calea Moşilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

Prevederi P.U.Z- R.L.U propuse

Prin P.U.Z se propune parcelarea unui teren în suprafață de 5648mp (*parcelele 1 și 3 destinate construirii de imobile mixte, parcela nr. 2 destinată spațiului verde cu acces public nelimitat și parcela nr.4 destinată străzii noi propuse*) și stabilirea de reglementări specifice pentru zonă, în vederea valorificării potențialului de dezvoltare urbană.

U.T.R M3_B - Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic

- *funcțiunea predominantă (parcelele 1 și 3):* structura funcțională mixtă (locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar bancare, terțiare, culturale, de învățământ, sănătate turism;
- *regim de construire:* izolat;
- *înălțimea maximă admisă:* (1-3) S+P+5E+R, H_{max} cornișă=22 m H_{max} = 25m,
- *indicii urbanistici:* P.O.T_{max}= 40%, C.U.T maxim= 2;
- *retragerea față de aliniament:*
 - min. 5m față de Bulevardul Muncii
 - min. 6m față de str. Ciucea regularizată la profil de 12mSe permite depășirea aliniierilor propuse doar cu conturul balcoanelor imobilului dar nu cu mai mult de 1.50m;
- *retragereri minime față de limitele laterale și posterioară:*
 - parcela 1 : 11m față de limita nordică
10,5m față de limita vestică
6m față de limita estică
 - parcela 3: 10,5m față de limita vestică
11m față de limita estică
5m față de limita sudicăSe permite depășirea retragerilor propuse doar cu conturul balcoanelor imobilului dar nu cu mai mult de 1.50m;
- *circulații, accese:* accesul la parcele se realizează din Bulevardul Muncii pe un drum de interes local (de tip fundătură) cu ampriză de 12m;
- *staționarea autovehiculelor:* în interiorul parcelei;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe Bulevardul Muncii.

U.T.R –Va_B - Scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

- *funcțiune predominantă (parcela 2):* spații verzi (plantații înalte medii și joase), alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport, activități culturale și de alimentație publică și alte activități în aer liber compatibile,
- *regim de construire:* izolat;
- *înălțimea maximă admisă:* H_{max} cornișă = 3m, regim de înălțime parter;
- *indicii urbanistici:* P.O.T_{max}= 5%, C.U.T maxim= 0,1;
- *retragerea față de aliniament:* minim 5m;
- *retragerea față de limitele laterale și posterioară:* minim 5m;
- *circulații, accese:* din aleea interioară;
- *staționarea autovehiculelor:* nu este cazul;
- *echiparea tehnico-edilitară:* completă pe Bulevardul Muncii.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBAINE

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 14.06.2019 și a verificării completărilor depuse în ședința operativă din data de 14.0.2020 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia.

Suprafața de teren necesară regularizării străzii Ciucea, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu titlu de „drum” anterior emiterii autorizației de construire pe parcela 3.

În conformitate cu prevederile Avizului Serviciului Siguranța Circulației nr. 557126/446/2019, prin grija și cheltuiala investitorului, anterior recepției construcțiilor de pe parcelele 1 și 3, se va reconfigura și reamenaja alveola pentru stația de transport în comun între aleea propusă prin PUZ și până la stâlpul CTP din partea estică a teritoriului reglementat, inclusiv trotuarul pentru care se va asigura lățimea de 3m pe toată lungimea alveolei.

Aleea de interes local (parcela 4) propusă prin P.U.Z cu ampriză de 12m, racordată cu raze de viraj de 9m la byd. Muncii, se va înscrie în CF cu destinația de “drum”, se va echipa edilitar și realiza la nivel de piatră spartă cilindrată anterior emiterii autorizației de construire pentru parcelele 1 și 3, iar până la recepția imobilelor va fi adusă la strat de uzură.

Spațiul verde cu acces public nelimitat propus prin P.U.Z (parcela 2), se va amenaja în baza unui proiect de specialitate până la recepția construcțiilor propuse pe parcelele 1 și 3.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul Aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 724 din 23.02.2019 .

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP

Șef birou arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. Arh. Adriana Borza

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 463 99 621 din 15.04.2020
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 15.04.2020



Aprobat
Primar EMIL BOG

Ca urmare a cererii adresate de **Bercan Ramona Cristina** prin arh. Mirela Petrina cu domiciliul în Cluj-Napoca, înregistrată sub nr. 374714/7.08.2018 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei operative de urbanism întrunită în ședința din data de 7.08.2018, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr. 948 din 31 10 2018

pentru elaborarea **P.U.Z dezvoltare zonă cu funcțiuni mixte, bvd. Muncii nr. 191-195**, generat de imobilul cu nr. cad. 326873, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z :

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este U.T.R. UM3/PUZ, așa cum apare pe planșa 3.2. *Reglementări urbanistice – zonificare* aferente PUG, delimitat de Bulevardul Muncii în partea de sud, U.T.R. Ulic în partea de nord, U.T.R. A și U.T.R. Is_A în partea de est și U.T.R. A și U.T.R. UM3 în partea de vest. Prin P.U.Z de urbanizare a terenurilor se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare cu condiția conservării coerenței dezvoltării.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituti:

-*existent*: conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de reglementat este U.T.R. UM3/PUZ– Zonă de urbanizare. Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic.
-*propus*: zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic.

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

- 3.1. pentru parcelele comune: P.O.T maxim = 40%, C.U.T. maxim = 2,0
pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului).
- 3.2. pentru parcelele de colț: P.O.T maxim = 50%, C.U.T. maxim = 2,4.
pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului)
- 3.3 pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul dimensionat conform Anexei 2 : P.O.T. maxim = 60%, C.U.T. maxim = 3,0

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

- dotări de interes public pentru comerț-servicii, spații verzi cu acces public nelimitat (scuar, grădină, parc), locuri de joacă pentru copii.
- accesul la zona de dezvoltare se realizează din Bvd. Muncii;
- staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție de minim 75% în spații specializate dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor.
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor conform avizelor furnizorilor de utilități;
- toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor cădea în sarcina investitorului/inițiatorului P.U.Z.

5. Capacitățile de transport admise

- se vor aplica profile transversale în conformitate cu prevederile Anexei 6 a R.L.U aferent P.U.G și normele tehnice specifice.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z., studii de fundamentare
- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 724 din 23.02.2018
 - studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, analiză funcțională, condiții geotehnice, analiza condițiilor de circulație, reambulare topografică)
7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare publicului
- conform regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului aprobat cu H.C.L nr. 153/2012

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 724 din 23.02.2018 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ - GM -010 -2000, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 actualizată și Ord. nr. 233/2016.

Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Director Executiv,
Ing. Corina Ciuban

Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex.,
Consilier Arh. Adriana Șamșudean

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 26164/6 din 02.11.2018
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 02.11.2018